



REPUBLIQUE FRANÇAISE

# BNP Paribas Diversipierre

Documento informativo periodico al 29 dicembre 2023

## INDICATORI CHIAVE AL 29/12/2023<sup>(1)</sup>

|   |  |
|---|--|
| NAV (Net Asset Value) per azione P:   | <b>100,53€</b>   |
| Prossimi NAV:   | 15/01/2024<br>31/01/2024   |
| Dividendi versati per azione P dal 01/01/2023:  | <b>1,82€</b>   |
| Commissione di sottoscrizione corrisposta al fondo (massimo del prospetto: 6%):             | <b>3,50%</b>   |
| Spese di rimborso corrisposte al fondo (massimo del prospetto: nessuna):                    | <b>Nessuna</b>   |
| Spese di gestione e di funzionamento (massimo del prospetto: 1,5% tasse incluse):           | <b>1,27 tasse incluse nel 2023**</b>   |
| Spese di gestione immobiliare:  | <b>0,77% tasse incluse nel 2023**</b>  |
| Attivo netto del fondo:   | <b>1.816,03 mln €</b>  |
| Attivo netto (azione P):  | <b>1.813,70 mln €</b>  |
| Numero di attivi immobiliari:   | <b>36 attivi immobiliari (di cui 25 detenuti al 100%) e 2 partecipazioni di minoranza.</b> |
| Indebitamento finanziario (massimo del prospetto: 40% del valore degli attivi immobiliari): | <b>28,5%</b>   |
| Regolamento SFDR <sup>(1)</sup> :   | <b>Articolo 8</b>  |

\*\* Spese calcolate in rapporto al patrimonio netto medio dell'anno.

## NEWS

Al 29 dicembre 2023, il NAV della classe P di BNP Paribas Diversipierre si attesta a 100,53 euro per azione, in calo dell'8,43% sul semestre (-9,26 euro per azione)\*.

Per quanto riguarda il valore per azione dell'OPCI, l'apporto delle diverse classi di attivi è illustrato nel grafico che segue. L'apporto negativo del patrimonio immobiliare è dovuto principalmente al proseguimento della correzione delle rivalutazioni, iniziata nella seconda metà del 2022, in seguito all'aumento dei tassi di interesse, è proseguita nel 2023. In particolare, l'OPCI ha risentito della sua esposizione al settore uffici ed al mercato tedesco, due mercati che hanno registrato le correzioni più forti nel corso dell'anno.

Invece, la performance positiva del portafoglio obbligazionario è dovuta principalmente al calo delle proiezioni dei tassi di interesse a lungo termine, con conseguente aumento del valore dei titoli obbligazionari.

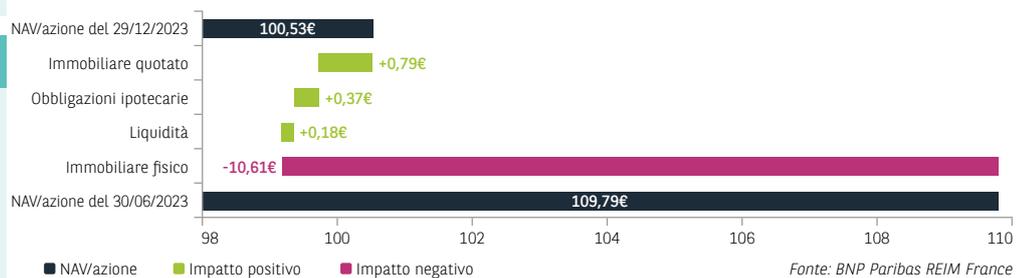
Il portafoglio di azioni immobiliari è stato interamente ceduto nei mesi di luglio e agosto 2023. Questa cessione ha rafforzato il profilo di liquidità utilizzata dell'OPCI per far fronte alle acquisizioni registrate nel corso dell'anno, in un contesto di forte volatilità dei mercati azionari senza incidere negativamente sulla performance del fondo.

Nel semestre, l'OPCI ha completato le seguenti operazioni:

- L'acquisto dell'edificio residenziale situato nell'ecoquartiere "Favoriten" a Vienna in Austria composto da 8 piani e comprende 56 appartamenti.
- La cessione dell'asset di uffici "Le Karre", situato a Vaulx-en-Velin (69). Questo edificio di 10.133 m<sup>2</sup> era stato acquistato nel 2017 in fase di completamento.
- La vendita della piattaforma logistica "Vigasio", situata in prossimità di Verona in Italia. Questo deposito di una superficie di quasi 89.000 m<sup>2</sup> era stato acquistato alla fine del 2022.

\* Le prestazioni passate, i riferimenti ad un prezzo/valore non pregiudicano i risultati futuri del fondo o del gestore.

Contributi all'andamento del NAV - Azione P dal 30/06/2023 al 29/12/2023



## CARATTERISTICHE PRINCIPALI

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Codice ISIN (azione P):                             | FR0011513563                     |
| Forma giuridica:                                    | SPPICAV                          |
| Valuta:   | EUR                              |
| Forma delle azioni:                                 | Al portatore                     |
| Società di gestione:                                | BNP Paribas REIM France          |
| Calcolo de NAV:                                     | BNP Paribas                      |
| Entità promotrice:                                  | BNP Paribas                      |
| Società di revisione:                               | KPMG                             |
| Orizzonte di investimento consigliato:              | 8 anni                           |
| Limite di accettazione degli ordini:                | Data del NAV, entro le ore 12.00 |
| Sottoscrizione minima:                              | 100€                             |
| Frazionamento delle azioni:                         | Millesimi                        |
| Periodicità del valore:                             | Quindicinale                     |
| Profilo di rischio e di rendimento <sup>(1)</sup> : |                                  |

## SINTESI DELLE PERFORMANCE AL 29 DICEMBRE 2023

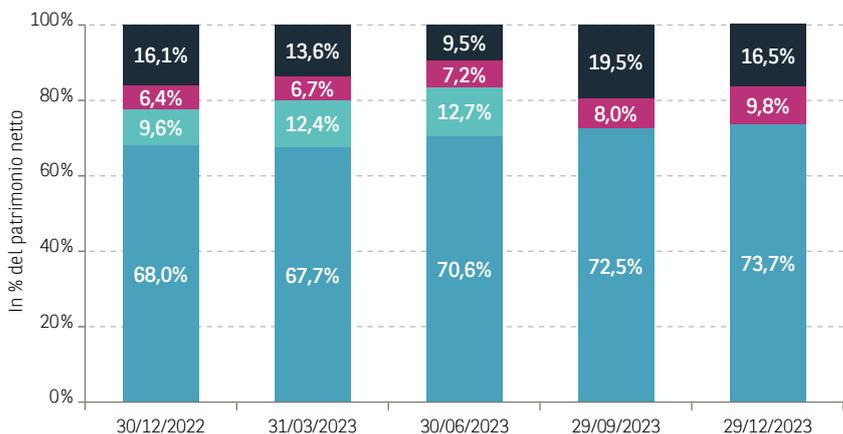
|          | Dal lancio | YTD     | Ultimo trimestre | Ultimo mese | Ultimo NAV per azione | Performance annualizzate dal 31/12/2014 |
|----------|------------|---------|------------------|-------------|-----------------------|---|
| Azione P | +13,26%    | -12,89% | -6,01%           | -4,20%      | -3,50%                | +1,31%                                  |

Le performance passate non sono indicative di quelle future.

A rischio più basso → A rischio più alto  
Rendimento potenzialmente più basso → Rendimento potenzialmente più elevato

# COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO AL 29 DICEMBRE 2023

## Evoluzione dell'allocazione nel tempo



Fonte: BNP Paribas REIM France

Nota: a causa di arrotondamenti, la somma delle diverse componenti del patrimonio netto non è necessariamente pari al 100%.

Al 29 dicembre 2023, l'allocazione finanziaria dell'OPCI ha deviato temporaneamente dall'allocazione target, dovuta principalmente alla diminuzione della sua esposizione in portafoglio in società immobiliari quotate.

Si ricorda che l'allocazione target è costituita dal 65% di immobili "fisici", dal 14,5% di azioni di società immobiliari, dal 14,5% di obbligazioni ipotecarie e dal 6% di liquidità.

Nota: gli investimenti realizzati non pregiudicano le acquisizioni future.

- Liquidità e altri attivi/passivi correnti
- Obbligazioni ipotecarie
- Immobiliare quotato
- Immobiliare fisico al netto del debito

## STATO PATRIMONIALE E MOVIMENTI DEL PERIODO

|   | 30/06/2023              | 29/12/2023              | Entrate               | Uscite                |
|---|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>a) Attivi immobiliari</b>  | <b>2.120.309.397,97</b> | <b>1.566.984.595,84</b> | <b>45.163.075,41</b>  | <b>371.236.660,05</b> |
| Edifici costruiti, in corso di ristrutturazione o acquistati a fini di locazione  | -                       | -                       | -                     | -                     |
| Quote di società prevalentemente immobiliari                                      | 565.734.264,79          | 370.474.604,15          | 9.849.282,20          | -                     |
| Azioni di società prevalentemente immobiliari quotate su un mercato regolamentato | 231.013.172,92          | -                       | -                     | 242.548.224,49        |
| Quote o azioni di OPCI o assimilati   | 281.315.672,75          | 266.021.353,27          | -                     | -                     |
| Altri attivi immobiliari  | 1.042.246.287,51        | 930.488.638,42          | 35.313.793,21         | 128.688.435,56        |
| <b>b) Depositi e strumenti finanziari non immobiliari</b>                         | <b>288.139.601,50</b>   | <b>227.886.200,47</b>   | <b>195.214.737,96</b> | <b>268.495.132,88</b> |
| Depositi a termine  | 50.000.000,00           | 50.000.000,00           | -                     | -                     |
| Azioni e titoli assimilati  | -                       | -                       | -                     | -                     |
| Obbligazioni, titoli di debito negoziabili e titoli assimilati                    | 168.391.419,24          | 177.886.200,47          | 28.604.978,71         | 28.183.475,88         |
| OICVM e FIA   | 69.748.182,26           | -                       | 166.609.759,25        | 240.311.657,00        |
| Operazioni temporanee su titoli   | -                       | -                       | -                     | -                     |
| Strumenti finanziari a termine  | -                       | -                       | -                     | -                     |
| Operazioni di cessione  | -                       | -                       | -                     | -                     |
| <b>c) Crediti locatari e altri crediti di gestione</b>                            | <b>4.847.116,55</b>     | <b>19.708.560,31</b>    |                       |                       |
| <b>d) Depositi a vista</b>  | <b>91.756.898,21</b>    | <b>154.127.501,96</b>   |                       |                       |
| <b>e) Totale attivi detenuti dall'OPCI (e = a + b + c + d)</b>                    | <b>2.505.053.014,23</b> | <b>1.968.706.858,58</b> |                       |                       |
| <b>f) Passività</b>   | <b>159.290.241,14</b>   | <b>152.678.063,06</b>   |                       |                       |
| <b>g) NAV (g = e - f)</b>   | <b>2.345.762.773,09</b> | <b>1.816.028.795,52</b> |                       |                       |

Fonte: BNP Paribas REIM France

La variazione intervenuta nell'attivo è dovuta alle operazioni d'investimento effettuate dall'OPCI negli strumenti finanziari non immobiliari, distinte per ogni singola voce.

## ATTIVI IMMOBILIARI

Al 29 dicembre 2023, BNP Paribas Diversipierre detiene un portafoglio composto da 36 attivi (di cui 25 detenuti al 100%), ripartiti tra la Francia e la Zona Euro, e due partecipazioni di minoranza.

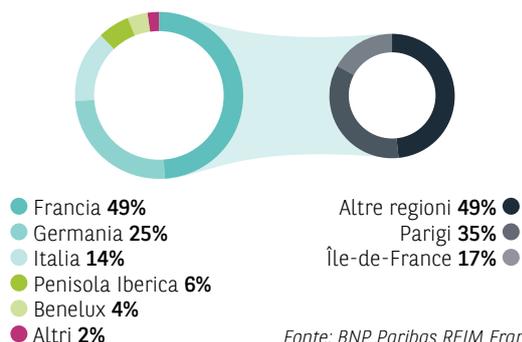
BNP Paribas Diversipierre detiene il 55% degli attivi in immobili per uffici, il 16% in immobili commerciali, il 13% in alberghi, il 9% in immobili residenziali, il 6% in immobili alternativi e il 1% in logistica (in % del valore di mercato totale)\*.

Al 29 dicembre 2023, il valore di mercato del portafoglio immobiliare, al netto di tasse e spese, è pari a 1.892 milioni di euro. A parità di condizioni, il valore di mercato del portafoglio immobiliare si è ridotto di circa 9,6% sul semestre dovuto alle variazioni al rialzo dei tassi d'interesse.

Il tasso di occupazione finanziaria degli asset dell'OPCI (al netto delle operazioni di sviluppo, e della partecipazione di minoranza) è pari al 90,8% al 29 dicembre 2023, mentre la duration residua si attesta a 5,5 anni.

\* A causa di arrotondamenti, la somma non è necessariamente pari al 100%.

## Ripartizione del patrimonio al 29/12/2023 (% del valore di mercato totale)



Fonte: BNP Paribas REIM France



Am Schönen Platz, Vienna (Austria) - Detenuto al 100%

Nota: gli investimenti realizzati non pregiudicano le acquisizioni future.

## ATTIVITÀ FINANZIARE CON UNA COMPONENTE IMMOBILIARE SOTTOSTANTE

Una quota di attivi finanziari con componente immobiliare sottostante è stata aggiunta al patrimonio di BNP Paribas Diversipierre dal settembre 2014, in conformità alla strategia del fondo.

Oltre ai tradizionali criteri finanziari ed extra-finanziari, per selezionare i titoli, i gestori utilizzano criteri di liquidità e di investimento socialmente responsabile.

### Obbligazioni ipotecarie

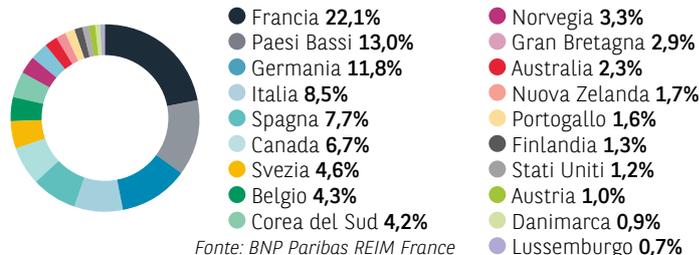
| Numero di posizioni | Valore al 29/12/2023 (in migliaia di euro) | Rendimento dal lancio | Rendimento YTD | Rendimento semestriale |
|---------------------|--|-----------------------|----------------|------------------------|
| 170                 | 177.886                                    | +1,83%                | +5,49%         | +4,64%                 |

Le obbligazioni ipotecarie registrano un rendimento di +4,64% nel semestre, e di +1,83% dalla data di creazione del portafoglio obbligazionario.

Al 29 dicembre 2023, la Francia è il maggior contribuente, con il 22% del valore totale delle obbligazioni ipotecarie. Seguono i Paesi Bassi (13%) e la Germania (12%).

Tutte le obbligazioni ipotecarie sono denominate in Euro e non presentano un rischio di cambio.

#### Ripartizione delle obbligazioni ipotecarie per paese al 29/12/2023 (in % del valore di tutte le obbligazioni ipotecarie - al netto della liquidità)



| Duration  | Rendimento alla scadenza | Rating medio |
|-----------|--------------------------|--------------|
| 4,23 anni | +2,99%                   | AA+          |

### Azioni di società immobiliari quotate

Si ricorda che, al 29 dicembre 2023, l'OPCI non ha più esposizioni in azioni immobiliari, a seguito delle vendite effettuate nel corso dei mesi luglio ed agosto.

Le azioni immobiliari hanno registrato una performance del +0,1% dal 1° gennaio 2023.

## LIQUIDITÀ

Al 29 dicembre 2023, la liquidità detenuta direttamente da BNP Paribas Diversipierre è pari a 224.891.445,59 euro, ovvero il 12,38% del patrimonio netto, ripartito come segue:

| Liquidità dell'OPCI (€)                                  | 30/12/2022            | 30/06/2023            | 29/12/2023            |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Strumenti finanziari liquidi</b>                      | <b>13.760.958,87</b>  | <b>8.873.245,82</b>   | <b>1.055.383,32</b>   |
| Obbligazioni sovrane con scadenza inferiore a 397 giorni | 6.740.251,10          | 5.839.961,35          | 1.055.383,32          |
| Strumenti monetari                                       | -                     | -                     | -                     |
| Buoni del Tesoro   | -                     | -                     | -                     |
| OICVM e FIA investiti nelle tre categorie precedenti     | 7.020.707,77          | 3.033.284,47          | -                     |
| <b>Liquidità</b>   | <b>274.430.872,76</b> | <b>146.604.014,76</b> | <b>223.836.062,27</b> |
| Depositi a vista/crediti bancari                         | 172.206.948,52        | 91.756.898,21         | 154.127.501,96        |
| Depositi a termine                                       | 100.000.000,00        | 50.000.000,00         | 50.000.000,00         |
| Crediti locatari e altri crediti di gestione             | 2.223.924,24          | 4.847.116,55          | 19.708.560,31         |

Nota: La liquidità indicata a pagina 2 (in %) è più elevata in quanto include la liquidità delle controllate dell'OPCI, contrariamente al rapporto regolamentare di cui sopra.

## SPESE SOSTENUTE

| €   | 29/12/2023           |
|---|----------------------|
| Compenso del calcolo del NAV                                      | 695.650              |
| Compenso dell'entità promotrice                                   | 206.710              |
| Compenso degli amministratori                                     | 27.035.755           |
| <b>Spese di gestione</b>  | <b>27.938.115</b>    |
| <b>% del patrimonio netto alla data di chiusura del periodo</b>   | <b>1,54%</b>         |
| Altri costi strutturali   | 17.871.114           |
| <b>Totale costi strutturali</b>                                   | <b>45.809.229</b>    |
| <b>% del patrimonio netto alla data di chiusura del periodo</b>   | <b>2,52%</b>         |
| <b>Totale spese immobiliari</b>                                   | <b>17.823.594</b>    |
| <b>% del patrimonio netto alla data di chiusura del periodo</b>   | <b>0,98%</b>         |
| Commissione per gli investimenti                                  | 1.177.916            |
| % del prezzo degli immobili acquisiti                             | 0,98%                |
| Altre spese di acquisizione                                       | 5.287.130            |
| <b>Totale spese di acquisizione</b>                               | <b>6.465.046</b>     |
| <b>% del prezzo al netto dei diritti degli immobili acquisiti</b> | <b>5,37%</b>         |
| Commissione per i disinvestimenti                                 | 1.441.140            |
| % del prezzo al netto dei diritti degli immobili ceduti           | 1,11%                |
| Altre spese di cessione   | 430.472              |
| <b>Totale spese di cessione</b>                                   | <b>1.871.612</b>     |
| <b>% del prezzo al netto dei diritti degli immobili ceduti</b>    | <b>1,44%</b>         |
| <b>Patrimonio netto</b>   | <b>1.816.028.796</b> |
| Costo degli immobili acquisiti                                    | 120.376.586          |
| Costo degli immobili ceduti                                       | 130.084.000          |

Al 29 dicembre 2023, il totale dei costi strutturali dell'OPCI e delle sue controllate dall'inizio del 2023 ammonta a 45.809 K€, pari al 2,52% (tasse incluse) del patrimonio netto ad oggi.

Le spese di gestione hanno contribuito per 27.036 K€. Il saldo è composto da spese legate ai compensi per il calcolo del NAV, dell'entità promotrice, dei revisori e dei periti e da spese societarie legate all'attività dell'OPCI e delle sue controllate (in particolare spese relative alle linee di credito bancarie, imposte sulle società).

Le spese immobiliari sono composte da spese per lavori, tasse immobiliari e costi non recuperabili.

Questo prospetto mostra tutte le spese direttamente sostenute dalla SPPICAV BNP Paribas Diversipierre, nonché dalle sue controllate, in proporzione alle loro partecipazioni.

*Nota: Le spese sono comprensive delle imposte quando l'IVA non è recuperabile.*

## INDEBITAMENTO FINANZIARIO

| Leva finanziaria AIFM | Metodo lordo | Metodo dell'impegno |
|-----------------------|--------------|---------------------|
|                       | 116%         | 130%                |

Al 29 dicembre 2023, il LTV (Loan to Value) degli immobili si attesta al 28,5%, con una variazione di +6,2 punti rispetto all'ultimo semestre legata all'istituzione di un finanziamento ipotecario sull'attivo di La Rosière e la diminuzione del valore degli attivi immobiliari.

## SINTESI

|  | 30/12/2022    | 30/06/2023    | 29/12/2023    |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Patrimonio netto (euro)                                    | 2.598.107.658 | 2.345.762.773 | 1.816.028.796 |
| Patrimonio netto azione P (euro)                           | 2.598.107.658 | 2.343.226.856 | 1.813.701.337 |
| Numero di azione P   | 22.112.680,40 | 21.341.133,21 | 18.040.335,77 |
| NAV per azione P (euro)                                    | 117,49        | 109,79        | 100,53        |
| Commissione di sottoscrizione corrisposta al fondo         | 2,95%         | 3,50%         | 3,50%         |
| Dividendi versati a partire dal 1° gennaio (euro/azione P) | 1,82          | 1,82          | 1,82          |

### BNP Paribas Diversipierre

SPPICAV riconosciuta con il numero SPI20130020 il 26 luglio 2013  
Sede legale: 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt (Francia)

### BNP Paribas Real Estate Investment Management France (BNP Paribas REIM France)

SA con capitale di 4.309.200 euro  
Sede legale: 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt (Francia)  
RCS Nanterre n. 300 794 278

Società di gestione riconosciuta dall'AMF con il numero GP07000031 in data 1° luglio 2007  
e autorizzata come società di gestione di portafogli ai sensi della Direttiva 2011/61/UE (AIFM) del 15 aprile 2014

### <sup>(1)</sup> Avvertenze

Documento non contrattuale e non esaustivo, realizzato a fini informativi da BNP Paribas REIM France. Questo documento non è oggetto di revisione da parte dei revisori dei conti. Il presente documento non costituisce una raccomandazione, una sollecitazione di offerta né un'offerta di acquisto, vendita o arbitraggio di quote o azioni dell'OPCI in esso descritto. Per informazioni complete, si consiglia di fare riferimento al prospetto, allo statuto e al KID disponibili sul sito Internet di BNP Paribas REIM France. Le performance passate non sono indicative di quelle future, in quanto gli investimenti, soggetti alle fluttuazioni dei mercati, possono variare sia al ribasso che al rialzo.

Qualsiasi investimento comporta rischi, in particolare un rischio di perdita di capitale. I principali rischi sono presentati nel KID. I riferimenti ad un prezzo/etichetta non pregiudicano i futuri risultati del fondo o del gestore.

L'OPCI rientra nel campo di applicazione dell'articolo 8 del Regolamento (UE) 2019/2088 (SFDR) del 27 novembre 2019 relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari. Gli investimenti sottostanti al prodotto finanziario non tengono conto dei criteri dell'Unione europea sulle attività economiche sostenibili sul piano ambientale.

L'OPCI, che è investito principalmente in beni immobili, presenta un basso rischio di perdita del capitale, pari al livello 2 (SRI PRIIPS). La categoria di rischio associata a questo OPCi non è garantita e potrebbe variare nel tempo. La categoria caratterizzata dal rischio più basso non implica che l'investimento sia privo di rischi. Gli attivi immobiliari sono poco liquidi. In periodi di tensione dei mercati immobiliari, la rapida cessione di un attivo immobiliare può comportare una perdita di valore. L'indicatore non tiene conto del rischio derivante dall'indebitamento.

